



## 16. Sitzung des Gemeinderates

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Datum, Zeit           | Montag, 4. Juli 2016, 19:00 bis 21:15 Uhr   |
| Ort                   | Saal reformiertes Kirchgemeindehaus ReZ   |
| Vorsitz               | Hanspeter Schmid (BDP), Gemeinderatspräsident   |
| Anwesend              | 38 Gemeinderatsmitglieder   |
| Entschuldigt abwesend | Eveline Bucherer Romero<br>Patrick Schnider   |
| Protokoll             | Beatrix Pelican, Gemeinderatssekretärin   |
| Stimmzähler           | Barbara Schori: Mitte inkl. Bürotisch<br>Flavia Sutter: Bereich glp/GEU und SP/Grüne<br>Paul Steiner: Bereich SVP |
| Weibeldienst          | Leopoldo Putorti  |

### Traktanden

1. Mitteilungen
2. Protokollgenehmigung der 15. Sitzung vom 6. Juni 2016
3. Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord und neuer kommunaler Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 100/2016
4. Festsetzung Privater Gestaltungsplan "Areal Hoffnig" / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 109/2016
5. Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit der Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m<sup>2</sup>) sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m<sup>2</sup>), zulasten des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 17396, "Areal Hoffnig", Stettbach / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 110/2016
6. Jahresrechnung 2015 / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 126/2016



7. Geschäftsbericht 2015 / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 127/2016
8. Bürgerrechtsgesuche:
  - 8.1. Arsic Natasa, serbische Staatsangehörige, Dübendorf / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 91/2016
  - 8.2. Dinnikova Irina, israelische Staatsangehörige, Dübendorf / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 105/2016
  - 8.3. Flesch Markus Alexander, deutscher Staatsangehöriger, Gockhausen / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 106/2016
  - 8.4. Schrepper Stefanie, deutsche Staatsangehörige, Dübendorf / Genehmigung  
GR Geschäft Nr. 108/2016
9. Ersatzwahl eines Mitglieds der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK (Austritt Daniel Brühwiler)  
GR Geschäft Nr. 129/2016

## 1. Mitteilungen

---

### Mitteilung des Gemeinderatspräsidenten

Gemeinderatspräsident Hanspeter Schmid (BDP) begrüsst die Mitglieder des Gemeinderates und des Stadtrates sowie die Medienvertreterin und das Publikum zur 16. Sitzung der Legislaturperiode 2014-2018. Er orientiert, dass die Einladung zur Sitzung mit der Traktandenliste rechtzeitig versandt und im Glattaler als amtliches Publikationsorgan veröffentlicht wurde.

Der Ratspräsident teilt mit, dass die Einladungen für den diesjährigen Gemeinderatsausflug vom Freitag, 9. September 2016, an die Ratsmitglieder verteilt wurden und bittet um Anmeldung bis spätestens Freitag, 19. August 2016.

Unter bester Verdankung verabschiedet er die beiden Ratsmitglieder Arthur Gasser (Rücktritt per Ende Juni 2016; während 10 Jahren im Gemeinderat) und Daniel Brühwiler (Rücktritt per Ende Juli 2016; während knapp 18 Jahren im Gemeinderat). Besonders begrüsst er den für Arthur Gasser nachgerückten Gemeinderat Markus Brechbühl und gibt ihm kurz die Möglichkeit, sich persönlich vorzustellen.

Es werden keine Einwände gegen die Reihenfolge der Traktanden erhoben.

### *Neue Geschäfte seit dem 6. Juni 2016*

Der Stadtrat hat folgendes neues Geschäft überwiesen:

- Planungskredit Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle

Dieses Geschäft wird derzeit durch die GRPK vorberaten.

Bei der KRL ist kein neues Geschäft eingegangen.



Folgende Beantwortungen von politischen Vorstössen sind neu beim Ratsbüro eingegangen:

- Postulat Patrick Walder (SVP) und 8 Mitunterzeichnende „Parkplätze am Adlerplatz müssen bleiben“ - Beantwortung des Stadtrates
- Postulat Andrea Kennel (parteilos) und 5 Mitunterzeichnende „Sammeln von Kunststoffabfällen“ - Beantwortung des Stadtrates
- Interpellation Flavia Sutter und Brigitte Kast (SP/Grüne) und 6 Mitunterzeichnende „Gleichstellung von Menschen mit Behinderung“ - Beantwortung des Stadtrates
- Postulat Patrick Schärli (CVP) und 2 Mitunterzeichnenden „easyvote-Abstimmungsbroschüre - einfach verständliche Abstimmungsinformationen für junge Dübendorfer/-innen“ - Beantwortung des Stadtrates

## Fraktions- und persönliche Erklärungen

### *Patrick Walder (SVP)*

„Wie Sie den Medien entnehmen konnten, fordert die SVP Dübendorf den sofortigen Rücktritt von Martin Bäumle als Stadtrat von Dübendorf. Mit der Verurteilung vom 22. Juni 2016 vor dem Bezirksgericht fühlt sich die SVP bestätigt, dass Martin Bäumle geheime Dokumente weitergegeben hat, mit dem Ziel, eine Volksabstimmung mit irrelevanten Informationen zu torpedieren. Martin Bäumle handelte zu diesem Zeitpunkt als Präsident der glp Schweiz und hinterging mit dieser Aktion den Gemeinde- und den Stadtrat. Ein Finanzvorstand, welcher geheime Informationen den Medien zuspießt, ist definitiv nicht mehr tragbar. Mit dem Richterspruch des Bezirksgerichts, einer unabhängigen Instanz, ist eine Rücktrittsforderung sowohl angemessen wie auch richtig. Die SVP Dübendorf weiss, dass durch den angekündigten Weiterzug des Urteils, dieses Urteil noch nicht rechtskräftig ist. Trotzdem handelt es sich bei der Forderung der SVP Dübendorf nicht um eine Vorverurteilung, sondern um eine Sicherungsmassnahme. Martin Bäumle sagte im "TeleTop" vom 23. Juni 2016 er sei weiterhin der Meinung, das Richtige zum richtigen Zeitpunkt gemacht zu haben. Daraus lässt sich ableiten, dass er, wenn er es als richtig ansehen würde, wieder den Stadtrat und den Gemeinderat hintergehen und direkt an die Medien treten würde und dies mit geheimen Dokumenten, wenn nötig. Dies, geschätzte Damen und Herren, ist ein untragbares Risiko. Da die SP, als eigentliche Opposition in Dübendorf, einmal mehr total geschlafen hat, bleibt die Verantwortung, diese unangenehme Rücktrittsforderung zu stellen, an der SVP Dübendorf hängen. Als grösste Partei nehmen wir aber selbstverständlich diese Verantwortung war. Da die SVP nicht davon ausgeht, dass Martin Bäumle freiwillig zurücktritt, ist der Stadtrat aufgefordert, Martin Bäumle die Rechte und Pflichten, welche mit diesem Amt einhergehen, zu sistieren. Gemäss Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz kann dies beim Bezirksrat beantragt werden und ich zitiere: bei einem „unfähig oder unwürdig gewordenen Behördenmitglied, dass seine Unfähigkeit oder Unwürdigkeit nicht einsehen will“. Wir sind der Meinung, dass eine Amtsgeheimnisverletzung eine Unwürdigkeit ist und der Betroffene die Unwürdigkeit nicht einsehen will.“

### *Stellungnahme Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)*

„Heute trifft eine eigenartige Situation ein. Eine Fraktionserklärung, die auf der einen Seite wie ein Auftrag daherkommt und auf der anderen Seite kein Auftrag sein kann. Mit einer Fraktionserklärung kann, das ist sicher allen hier drin und auch Patrick Walder klar, kein Auftrag erteilt werden. Der Fraktionssprecher hat es bereits selbst erwähnt, wir sind in einem laufenden Verfahren. Das bedeutet, dass diese Situation noch offen ist und mit einer heutigen Reaktion eine Vorverurteilung eine Tatsache wäre. Ich bitte alle, auf solche Vorverurteilungen zu verzichten. Denn dies kann kein Mittel sein, um mit politischen Gegnern umzugehen. Ruhe und Verhältnismässigkeit müssen gewahrt werden. Dies ist eine Pflicht von Ihnen als Gemeinderätinnen und Gemeinderäte und selbstverständlich auch vom Stadtrat.

Erlauben Sie mir eine Klammerbemerkung: Sie alle nehmen politische Handlungen vor. Sie alle haben durch Ihre politischen Handlungen auch einen politischen Schutz. Denken Sie daran, dass auch



Ihre politische Arbeit zum Teil erhebliche Folgen auslöst. Bei häufigen Entscheiden sind diese Folgen finanzieller Art. So läuft die Politik und dies sind Ihre Kompetenzen und ihr Auftrag. In der politischen Arbeit dürfen und müssen Sie handeln. Und dass Sie während dieser Arbeit Mittel anwenden, welche in verschiedener Art zu Beeinflussungen führen können, wird im Normalfall nicht moniert. Es gehört zum politischen Handwerk, wie die Meinungen nach aussen getragen werden. Und jede Politikerin und jeder Politiker wird an seinem Verhalten gemessen, wenn er an den Wahlen wieder antreten muss. Somit verantwortet jeder Politiker sein Handeln gegenüber den Stimmbürgern und Wählern. Somit besteht jederzeit die Möglichkeit des Stimmbürgers - sollte er oder sie nicht mit dem Handeln, der politischen Haltung und der Methode einverstanden sein - sich davon ein Bild zu machen und eine Entscheidung zu treffen. Und ich möchte betonen: Auch dies ist ein Verdikt der Stimmbürger und keine Gerichtsverhandlung. Es hat keinen Rechtstitel dahinter, sondern ist der freie Wille der Stimmberechtigten.

Martin Bäumle befindet sich seit über vier Jahren in diesem Verfahren und hat seine Arbeit während dieser Zeit immer ausgezeichnet und im Sinne der jeweiligen Aufträge des Stadtrates, des Gemeinderates und der Stimmberechtigten ausgeführt. Ich bin davon überzeugt, dass er dies nach wie vor so erfüllen wird. Der Stadtrat sieht in diesem Sinne überhaupt keinen Handlungsbedarf, wenn man ihn in einem laufenden Verfahren abstrafen will. Es steht uns nicht an, Richter zu spielen. Vor allem nicht zu einem Zeitpunkt, an dem das letzte Wort des Gerichts noch nicht gesprochen wurde. Eine solche Kompetenzeinschränkung, die der Stadtrat gemäss Fraktionserklärung vornehmen sollte, können wir so nicht entgegennehmen.

Stellen Sie sich auch etwas anderes vor: Wir haben in den politischen Prozessen immer verschiedene Meinungen und Kräfte. Wohin würde das führen, wenn wir einen politisch anders Denkenden auf diese Art beseitigen könnten? Ich glaube, Sie alle wissen, dass dies nicht die Methode sein kann, denn dies könnte auf allen politischen Seiten angewendet werden. Wenn einem jemand politisch oder persönlich nicht passt, könnte man ihn damit aus einem Rat hinausdrücken. Dies wäre undenkbar und darf keine Methode sein. Auf diese Weise kann man nicht politisieren und das darf auch nicht unterstützt werden. Im Übrigen ist der Stadtrat zuständig für die Beurteilung, ob ein Mitglied des Stadtrates für seine Aufgabe nicht mehr befähigt ist, seine Arbeit ordentlich auszuführen. Dann wäre der Stadtrat gefordert, entsprechend zu handeln. Dies kommt jedoch sehr selten vor und wäre eine Extremsituation. In der vorliegenden Situation von Martin Bäumle ist dies nicht der Fall.

Meiner Meinung nach sollte man jetzt die Ruhe bewahren und sich auch bewusst sein, dass für jeden, der politisch tätig ist, plötzlich eine solche Situation entstehen kann. Es ist eine sehr enge Gratwanderung und auch Sie könnten sehr schnell in eine solche Situation kommen, obwohl Sie in Ihrer politischen Arbeit etwas in besten Wissen und Gewissen ausgeführt haben. Einen kurzen Moment nicht aufpassen, ob es sich um einen Rechtsverstoss handeln könnte, kann bereits genügen.

Im vorliegenden Fall haben wir die Verhandlung vor Gericht. Warten wir also die entsprechenden Resultate und Entscheide der zuständigen Gerichte ab. Erst danach werden wir wissen, ob der Vorwurf der Amtsgeheimnisverletzung sich tatsächlich bewahrheitet oder nicht. Denn heute und jetzt ist es noch keine. Solange das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist es keine Amtsgeheimnisverletzung. Und ich bitte die Unschuldsvermutung, welche jedem Beschuldigten zusteht, auch gegenüber Martin Bäumle zu wahren. In diesem Sinne hoffe ich auf Ihr Verständnis. Der Stadtrat wird auf diese Forderung ganz klar nicht eintreten und ich hoffe, dass Sie die Ruhe und die Geduld aufbringen, um den Ausgang des Strafverfahrens abzuwarten. Und ich hoffe vor allem, dass Sie keine Vorverurteilungen vornehmen und nicht zu einzelnen Richtern werden. Die Richter befinden sich an einem anderen Ort und das sind nicht wir. Auch ich werde mich zurückhalten, irgendwo Richter zu spielen. In diesem Sinne hoffe ich, dass ich Ihnen mit meinen Äusserungen ein paar Gedanken zu Ihrer Fraktionserklärung mitgeben konnte. Vielen Dank.“



*Stefanie Huber (glp/GEU)*

„Um das Wichtigste vorwegzunehmen: Die glp/GEU stellt sich weiterhin hinter ihren Stadtrat Martin Bäumle. Die Rücktrittsforderungen an ihn weisen wir entschieden zurück. Wir danken Lothar Ziörjen für seine Worte.

Ein paar Bemerkungen an die Absender der Rücktrittsforderung:

- Es wird Martin Bäumle vorgeworfen, „weder im Interesse des Gesamtstadtrates noch im Interesse der Dübendorfer Bevölkerung“ gehandelt zu haben, und dies als Präsident der glp Schweiz. Wir danken Martin Bäumle, dass er als Stadratsmitglied mit seinem Entscheid ermöglicht hat, dass die Bevölkerung die in unseren Augen öffentlichkeitsrelevante Information zur Abstimmung hin erhalten hat. Was der Parteipräsident der glp Schweiz in der Argumentation verloren hat, ist mir bis heute schleierhaft. Es stellt sich eher die Frage, ob nicht der Gesamtstadtrat die Bonität des Partners genauer hätte prüfen sollen, und ob er die Bevölkerung solche wichtigen Informationen nicht hätte zukommen lassen müssen.
- Martin Bäumle stand von Anfang an ehrlich zu seinem Handeln. Dies belegt, dass er sein Handeln in seiner Funktion als Stadtrat im Dienste der Allgemeinheit sah. Diese Haltung ist über all die Jahre kohärent und gleichbleibend gewesen.
- Die Bevölkerung wusste bei den Stadtratswahlen 2014 und den Nationalratswahlen 2015 vom Vorfall und hat Martin Bäumle glänzend in beiden Funktionen wiedergewählt. Von verlorenem Vertrauen kann also keine Rede sein. Die Bevölkerung scheint Martin Bäumle auch nicht als „Risiko“ zu sehen, wie dies vorher gesagt wurde.
- Wir würden es sehr begrüßen, wenn man missliebige Stadträte anderer Parteien nicht in kindischem Tröteln immer wieder mit Initiativen, Anklagen oder Rücktrittsforderungen bedrängen würde. Würden wir das alle so handhaben, wäre unser Stadtrat handlungsunfähig und die wirklichen Probleme blieben liegen. Stadträte sind vom Souverän gewählt und entsprechend zu respektieren. Hier im Parlament kann dem Stadtrat über inhaltliche Vorstösse die Handlungsanweisung gegeben werden, wenn einem die Arbeit eines Stadtrates nicht passt.
- Das Verfahren läuft immer noch, Martin Bäumle ist nicht rechtskräftig verurteilt. Eine Vorverurteilung ist fehl am Platz. Sowohl die Forderung nach einer Sistierung vom Amt wie der Rücktritt sind fehl am Platz; dies letztlich auch unabhängig vom Ausgang des Verfahrens: Denn die Wähler haben alle vier Jahre die Wahl und können in einer Gesamtsicht über eine Wiederwahl entscheiden, wie es in diesem Fall bereits einmal geschehen ist.“

## **2. Protokollgenehmigung der 15. Sitzung vom 6. Juni 2016**

---

Zum Protokoll der Sitzung vom 6. Juni 2016 sind beim Gemeinderatspräsidenten keine Berichtigungsanträge eingegangen. Es ist somit, in Anwendung von Art. 58 der Geschäftsordnung des Gemeinderates, genehmigt.



### 3. Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord und neuer kommunaler Teilrichtplan "Zentrumszone Hochbord" / Genehmigung GR Geschäft Nr. 100/2016

#### Referat KRL-Sprecher Reto Heeb

„Das ganze Geschäft besteht im Grundsatz aus vier Punkten, welche wiederum aus Dokumenten und Plänen bestehen.

- Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung
- Kommunaler Teilrichtplan
- Mitwirkungsbericht
- Entwicklungskonzept, welches zur Kenntnis genommen werden muss

Das Geschäft muss als Ganzes genehmigt oder abgelehnt werden, es können keine einzelnen Punkte behandelt werden.

#### *Bauordnung und Zonenplan*

Ich erläutere Ihnen gerne die Änderungen im Zonenplan (*zeigt Bild Zonenplan alt vs. Zonenplan neu*). Gebäude, welche sich heute in der Zentrumszone Z4 befinden und neu eigentlich nicht mehr so erstellt werden könnten, haben eine Besitzstandswahrung. Ergänzend zum Zonenplan wurden in der Bauordnung gewisse Sachen angepasst (Wohnanteil, Freihaltefläche und Gebäudehöhe). Des Weiteren kam der Artikel 16b (Ergänzende Vorschriften Z4) neu dazu. Dieser sagt aus, wie die Gebäude zueinander stehen müssen (Anbaupflicht). Zudem wurde ein minimaler Wohnanteil im Ergänzungsplan festgehalten. Des Weiteren wurde der Artikel 39 (Hochhäuser) der Bauordnung angepasst (Höhe von Hochhäusern). Beim Bau eines Hochhauses ist ein Gestaltungsplan notwendig.

#### *Kommunaler Teilrichtplan*

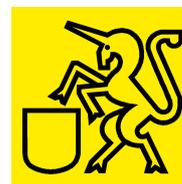
Darin sind insgesamt sieben Kapitel beschrieben:

1. Gebietsausrichtung  
→ Wie Gebäude zueinander stehen müssen
2. Städtebauliche Typologie  
→ Wie Gebäude aussehen müssen (Block- oder Hochbauten)
3. Hochhäuser  
→ Projekt muss in hochqualifizierten Konkurrenzverfahren entwickelt werden
4. Freiraum  
→ Ausgestaltung dieser Freiräume
5. Nutzung  
→ Wo Wohnanteil bzw. publikumsorientierte Nutzung zugelassen ist
6. Erschliessung  
→ Regelung der Lage der Zufahrten
7. Baufeldentwicklung  
→ Qualitativ hochwertige Architektur im Rahmen der Baufeldentwicklung

#### *Mitwirkungsbericht*

Dies war die öffentliche Auflage der ganzen Dokumente. Es wurden 15 Anträge und 40 Einwendungen behandelt. Dazu gemeldet haben sich folgende Nachbargemeinden und andere Anspruchsgruppen:

- Volketswil
- Schwerzenbach
- Fällanden
- Dietlikon
- Wallisellen



- Zürich
- Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)

### Ergänzungsplan

Der Ergänzungsplan sagt etwas dazu aus, wie Verkehrsverbindungen erstellt werden müssen (*zeigt entsprechenden Plan*) und ist ein ergänzendes Dokument zum Zonenplan. Darin werden detaillierte Regelungen für Erschliessungen, kommerzielle Nutzungen von Gebäuden etc. aufgeführt.

Die KRL bedankt sich herzlich beim Stadtrat. Wir hatten intensive Diskussionen und das Geschäft wurde uns kompetent vom Stadtrat vorgestellt. Auch kompetent wurden unsere Fragen beantwortet. In der Diskussion hat sich die KRL entschlossen, dem Gemeinderat einstimmig die Annahme der Vorlage zu empfehlen.“

### Stellungnahme Mitglieder KRL

Keine.

### Stellungnahme Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)

„Ich danke dem KRL-Präsidenten und der ganzen KRL für das sehr intensive Gespräch, das wir hatten und die heutigen Ausführungen.

Wenn man ein solches Gebiet, welches zu einem Drittel bebaut ist, in eine neue Struktur hineinbringen möchte, dann ist das keine ganz einfache Aufgabe. Es mussten viele Anpassungen seitens Gemeinde und Kanton vorgenommen werden. Die Lösung sollte den Bestand sichern und den Übergang in die neue Entwicklung auch ermöglichen. Gerade wenn wir vom Kanton hohe Auflagen erhalten, wird es schwierig Lösungen zu präsentieren, welche schlussendlich auch vom Kanton Zürich mitbewilligt werden müssen. Heute haben wir ein Produkt auf dem Tisch, von dem wir überzeugt sind. Es wird eine gewisse Zeit brauchen, bis das Gebiet überbaut werden kann bzw. die bestehenden Gebäude irgendwann ersetzt werden. Hier muss man sich bewusst sein, dass es schlussendlich ein Zug-um-Zug-Geschäft ist. Wir werden die freien Grundstücke ohne Hindernisse überbauen können; die bebauten Grundstücke werden eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen.

Vielen Dank auch für die einstimmige und positive Empfehlung der KRL.“

### Allgemeine Diskussion

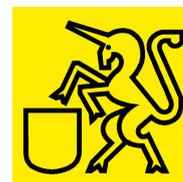
Keine.

### **Abstimmung**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Hochbord und der neue kommunale Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“ werden mit 37 zu 0 Stimmen genehmigt.

### **Beschluss**

1. Der Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Hochbord, bestehend aus der Änderung Zonenplan, der Änderung Bauordnung und dem Ergänzungsplan „Zentrumszone Hochbord“ vom 23. November 2015, wird zugestimmt.
2. Dem neuen kommunalen Teilrichtplan „Zentrumszone Hochbord“, bestehend aus Text und Karte vom 23. November 2015, wird zugestimmt.
3. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss § 7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.



4. Das Entwicklungskonzept Hochbord (Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV) wird zur Kenntnis genommen.
5. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

#### **4. Festsetzung Privater Gestaltungsplan "Areal Hoffnig" / Genehmigung GR Geschäft Nr. 109/2016**

---

##### Referat KRL-Sprecher Reto Heeb

„Es geht bei diesem Geschäft um den gleichen Ort (Areal angrenzend an den Bahnhof Stettbach) wie beim letzten Traktandum. Aufbauend auf die Teilrevision Nutzungsplanung Hoffnig ergibt sich nun die Möglichkeit, auf dem städtischen Grundstück, welches im Baurecht abgegeben wird, einen privaten Gestaltungsplan zu erstellen. Die entsprechenden Baurechtsverträge werden innerhalb der GRPK behandelt und werden im Traktandum 5 durch den Sprecher der GRPK vorgestellt. Beide Geschäfte sind notwendig, damit das Areal so überbaut werden kann, wie wir es im Gestaltungsplan nun anschauen werden (*zeigt Bild mit Visualisierung der geplanten Gebäude*). Es wurde darauf geachtet, dass ein Eingangstor zum Areal Hochbord entsteht. Anhand eines Planes zeige ich Ihnen, an welcher Stelle kommerzielle Nutzung und wo Wohnbau geplant sind. Der grosse Unterschied gegenüber der vorhin behandelten Bauordnung ist, dass die Verfasser des Gestaltungsplans auf den Baufeldern A und B einen höheren Wohnanteil erstellen wollen, als dies eigentlich vorgeschrieben wäre. Begründung dafür ist, dass man der Meinung ist, dass der Ort belebt werden müsse, damit dies dem subjektiven Sicherheitsgefühl entgegenkomme. Dem war eigentlich nichts entgegenzusetzen und nach Diskussion hat sich eine Mehrheit der KRL für die Annahme dieses Privaten Gestaltungsplans ausgesprochen.“

##### Stellungnahme Mitglieder KRL

Keine.

##### Stellungnahme Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)

„Ich spreche der KRL auch zu diesem Geschäft meinen Dank aus. In Diskussionen haben wir festgestellt, dass die Abstimmung der Geschäfte aufeinander sehr gut gelungen ist. Ich möchte darauf hinweisen, dass es nicht zwingend ist, dass hinter einem Gestaltungsplan auch ein konkretes Projekt steht. Es ist jedoch sehr zielführend und für alle viel sicherer, wenn man einen Investor hat, welcher bereits eine Projektidee vorlegt. Dadurch kann man einen solchen Gestaltungsplan zur Abstimmung bringen. Darum werden die beiden Geschäfte heute auch zeitgleich im Gemeinderat behandelt, damit beide vorgängig zusammen geprüft und diskutiert, sowie nun gemeinsam entschieden werden können. In diesem Sinne ist es klar, dass der Gestaltungsplan den Weg für den Baurechtsvertrag mit der hinterlegten Projektidee öffnet. In diesem Sinne erachte ich das gewählte Vorgehen als sehr zielführend und ich danke beiden Kommissionen für die positive Beurteilung.“

##### Allgemeine Diskussion

##### *Hans Baumann (SP/Grüne)*

„Ich möchte als Fraktionssprecher gleich zu beiden Geschäften das Wort ergreifen, da sie ja das gleiche Projekt betreffen und je nach Thematik schwierig zu trennen sind. Bei uns in der Fraktion sind im Laufe der Diskussion in den beiden Kommissionen grosse Fragezeichen zur Überbauung Hoffnig aufgetaucht. Diese betreffen vor allem drei grundlegende Punkte:

Der erste Punkt betrifft das städtebauliche Konzept. Darauf wird mein Kollege Csillaghy beim Gestaltungsplan gleich noch eintreten. Der zweite Punkt betrifft eine nicht unwichtige Detailfrage des Ge-



staltungsplans, nämlich die Parkplatzfrage. Für die Überbauung sind über 400 Parkplätze vorgesehen. Wenn man davon die zweifellos notwendigen P+R-Plätze abzieht, bleiben noch über 300 Plätze für Bewohner und Besucher. Damit geht man im Gestaltungsplan an die oberste Limite der kantonalen Wegleitung. Sicherlich, in Dübendorf gibt es keine Wohnungen, die besser an das ÖV-Netz angeschlossen sind als diejenigen in der Hoffnig. Von der Lage her ist das wohl nur mit Wohnungen zu vergleichen, die direkt am Hauptbahnhof Zürich liegen! Zudem ist die Hoffnig auch gut an das Velonetz von Dübendorf und Zürich angeschlossen. Der Gestaltungsplan müsste unserer Meinung nach darauf Rücksicht nehmen und dürfte niemals an die oberste Grenze der zulässigen Parkplatzzahl gemäss kantonalen Wegleitung gehen. Wir verlangen sicher keine autofreie Siedlung, wie es mittlerweile mehrere in der Region gibt. Aber man kann doch davon ausgehen, dass an dieser Lage wenigstens ein Teil der Bewohner ohne Auto auskommt und somit nicht so viel Raum im Parkhaus nötig ist. Mit diesem Vorschlag widerspricht der Stadtrat seiner in den Legislaturzielen vorgegebenen ökologischen und verkehrspolitischen Zielen. Der dritte Punkt betrifft die Art des Wohnungsbaus und das Modell des Baurechtsvertrages. Wir begrüßen ausdrücklich, dass dieses wertvolle Grundstück im Baurecht abgegeben wird und so im Besitze der Stadt bleibt. Wir finden es auch gut, wenn die Stadt über den Baurechtsvertrag in einem gewissen Mass am Mehrwert des Objekts partizipiert und nicht nur der Bauherr den ganzen Mehrwert einstreicht. Die Stadt ist jedoch gemäss Gemeindeordnung auch verpflichtet, preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. Das sogenannte „Basler Modell“ des Baurechtsvertrages, das wir hier anwenden, verteuert aber die Mieten, die an dieser Lage ohnehin nicht billig sein werden. Dem Baurechtsnehmer wird mit dem Gestaltungsplan eine wesentliche Mehrnutzung gegenüber dem gültigen Baurecht zugestanden. Als „Gegenleistung“ hätte die Stadt etwa verlangen können, dass wenigstens ein Drittel der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellt wird. Somit könnte wenigstens ein Teil der Wohnungen verbilligt werden. Zugunsten vom gemeinnützigen Wohnungsbau passiert also wieder nichts. Und wir können einen entsprechenden Antrag auch nicht stellen, weil der Baurechtsvertrag nur angenommen oder abgelehnt, aber nicht mehr verändert werden kann. Fazit: Obwohl wir auch positive Aspekte beim Projekt sehen, befürchten wir, dass die Stadt hier eine grosse städtebauliche und wohnungspolitische Chance vergibt. Es bleibt am Schluss wie so oft in Dübendorf: *das Prinzip Hoffnig!*“

*André Csillaghy (SP/Grüne)*

„Das Projekt Hoffnig ist eine einmalige Gelegenheit für Dübendorf, da man dort städtischer werden will. Es soll ein durchmisches, lebendiges Quartier mit urbanem Charakter entstehen. Es soll kein Agglo-Quartier sein. Es soll eine gute soziale Durchmischung haben. Wird dies gelingen, wenn man ein paar neue Gebäude dort hinstellt? Wir denken, es braucht mehr, sonst wird die Agglo eine Agglo bleiben. Wenn Dübendorf sich urbanisieren will, ist das eine gute Nachricht. In einer „echten“ Stadt verbringen Menschen ihre Zeit und geben dort ihr Geld aus. Es hat Geschäfte, Unternehmen, Kultur, Unterhaltung, Ausgelmöglichkeiten. Es gibt eine Infrastruktur für Grosse, Kleine, Behinderte und andere. Es gibt Vielfalt, die nicht zuletzt der Stadt selbst dient (vor allem im Baurecht!). Wenn man die Stadt nach Dübendorf bringen will, reicht es jedoch nicht, Wohn- und Gewerbefläche hinzustellen. Wohnungen werden zwar sicher schnell vermietet werden, problematischer könnte es aber mit Gewerberäumen sein. Einige Beispiele zeigen dies: man kann das neue Quartier in Wallisellen besichtigen, in welchem viele Gewerberäume immer noch leer stehen. Auch in Oerlikon oder Opfikon, und auch in Dübendorf ist einiges frei: Bspw. in Zwicky Süd oder sogar im Bahnhof selbst, wo mindestens zwei Objekte leer stehen. Hat der Bahnhof Stettbach eine bessere Ausgangslage? Wenn ich 3 Minuten von Stadelhofen entfernt bin, ist es eine gute Gelegenheit, meine Zeit auch gleich in Stadelhofen, und nicht in Stettbach zu verbringen, wo ich vermutlich auch mein Geld ausgeben kann. Das Projekt, über welches wir abstimmen, ist spannend. Daran besteht kein Zweifel. All die „Superlative“ über gemischte Bevölkerung und urbane Verhältnisse muten äusserst attraktiv an. Im Projekt selbst findet sich allerdings sehr wenig Beschreibung zur Umsetzung dieser „Superlative“. Der Plan ist ein Architekturplan. Wir hätten zu diesem Plan, ein städtebaulicher Gestaltungsplan, die Behandlung von wichtigen Fragen erwartet: Was wird unternommen, um sicher zu stellen, dass die neuen Gebäude den Bedürfnissen einer Stadt gerecht werden? Wird hier eine Mischung von Gewerbe und Wohnraum



angestrebt? Was ist mit gemeinnützigen Räumlichkeiten? Einem Quartierzentrum? Plant man Räumlichkeiten für Kinderbetreuung? Gibt es Unterhaltungsmöglichkeiten (ausser kostenpflichtige Restaurants)? Was machen die jungen Menschen dort? Finden preisgünstige Angebote hier auch einen Platz? Darüber findet sich im Plan kein Wort. Wir haben gehört, Investoren würden solche Fragen nicht beantworten. Insofern leuchtet es ein, dass man eine Firma nicht zwingen kann, ein Quartierzentrum zu bauen/konstruieren. Der aktuelle Plan diskutiert die Quartiergestaltung eben ganz und gar nicht. Man kann den Plan leider nur akzeptieren oder verwerfen, Ergänzungen kann man jedoch keine machen. Auch wenn man das Projekt attraktiv findet, muss man es ablehnen, wenn man daran etwas bemängelt. Insofern müssen wir das Projekt in seiner aktuellen Form ablehnen, damit ein neuer, noch schönerer Plan entstehen kann. Sonst wird die Agglo Agglo bleiben.“

*Orlando Wyss (SVP)*

„Ich möchte mich noch kurz zur Parkplatz-Frage äussern. Nach unserem Dafürhalten hat es nicht zu viele Parkplätze. Insgesamt sind 410 Parkplätze, davon 95 Plätze im Park-and-Ride (P+R), geplant. Hier bemängle ich, dass es weniger P+R-Plätze gibt als jetzt bestehen. Momentan hat es dort Platz für ca. 120 Autos (auch wenn nur 96 Plätze angeschrieben sind). Dies wird nachher auf 95 Parkplätze reduziert. Die Parkplatzsituation ist meiner Meinung nach an der untersten Grenze, denn für ca. 300 Wohnungen sind 310 Parkplätze sicher nicht übertrieben. Übrigens nimmt Hans Baumann Bezug auf die rot-grüne Stadt Zürich, welche das autofreie Wohnen propagiert, in der Region selbst sieht das anders aus. Dass wir dies in Dübendorf nicht dulden und dagegen ankämpfen würden, liegt auf der Hand. In diesem Sinne: Aus unserer Sicht sind die Anzahl Parkplätze nicht an der obersten, sondern an der untersten Limite. Aber wir können mit dieser Situation leben.“

*Bruno Fenner (BDP)*

„Technisch haben meine Fraktionskollegen und ich nichts gegen den Gestaltungsplan „Hoffnig“ einzuwenden. Er ist sauber ausgearbeitet und ich habe innerhalb der KRL einen tiefen Einblick erhalten. Die Parkplätze sind in Ordnung - alles ist in Ordnung. Auch die Baurechtsverträge sind ganz in unserem Sinne. Ich finde es gut, dass wir auf dieser Schiene weiterfahren. Leider hatten wir keine abschliessende Sitzung mit den beiden Kommissionen KRL und GRPK. Und somit konnte ich eine Frage, welche mir schon etwas länger auf der Zunge brennt, leider nicht stellen. Momentan entstehen in diesem Quartier hunderte von Wohnungen. Und in den nächsten Jahren wird dort wie wild gebaut werden. Darum möchte ich den Stadtrat fragen, wieso wir als Stadt nun ausgerechnet zu diesem Zeitpunkt, wo bereits schon alle bauen, ebenfalls bauen müssen. Ich denke, als öffentliche Hand wäre es angebrachter, etwas antizyklisch zu handeln. Wenn ich die Jahresrechnung anschau, geht es den Stadtfinanzen auch nicht so schlecht, dass wir dieses Geschäft so schnell auf der Agenda haben müssten. Vielleicht kann mir der Stadtrat meine Frage kurz beantworten. Zusammengefasst kann ich sagen, dass die BDP-Fraktion beiden Anträgen zustimmen wird. Auch ich werde, je nach Antwort des Stadtrates, beiden Anträgen zustimmen, jedoch sicher nicht mit Begeisterung.“

*Stadtpräsident Lothar Ziörjen (BDP)*

„Etwas möchte ich nicht unbeantwortet im Raum stehen lassen. Die Behauptung, dass der Stadtrat nicht dem Legislaturziel entsprechend die Parkierung nicht in der Planung berücksichtigt, die muss ich etwas zurückweisen. Man muss sich folgendes vorstellen: Wir haben eine Parkplatzverordnung in Dübendorf, welche im Normalfall angewandt wird. Und im vorliegenden Geschäft hat man eine freiwillige Verschärfung in die Planung hineingebracht, indem man die Kantonale Empfehlung als Massstab genommen hat. Dies stellt, im Einverständnis mit den Investoren, eine Verschärfung dar. Dies bedeutet, dass wir dem Legislaturziel nicht widersprechen, indem wir die im Gestaltungsplan enthaltenen Parkplätze bewilligt haben möchten, sondern es bedeutet, dass man eine Verschärfung miteingeplant hat. In den Gestaltungsplänen gibt es übrigens noch zwei Stellen, wo dies auf freiwilliger Basis ebenfalls gemacht wurde:

- Sonderbauvorschriften im Givaudan-Areal mit einer Sonderregelung in der Anzahl der Parkplätze.



- Zwicky-Areal

Man hat je nach Situation der Erschliessung eine Beurteilung gefällt, wie es auch hier auf diesem Grundstück gemacht wurde. In diesem Sinne ist es mir wichtig, dies richtig zu stellen und festzuhalten, dass hier sehr wohl eine Verschärfung gemacht wurde.“

*Hans Baumann (SP/Grüne)*

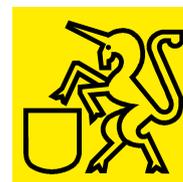
„Ich möchte eine kurze Replik abgeben. Meines Wissens nach hat der Kanton die Stadt gezwungen, auf die Kantonale Wegleitung herunterzukommen. Denn diese gilt für alle Gemeinden. Und dass die Parkplatzverordnung von Dübendorf viel zu hohe Anzahl Parkplätze für solche Überbauungen vorschreibt, ist, weil diese Verordnung veraltet ist. Sie müsste unbedingt überarbeitet und an die Kantonale Wegleitung angepasst werden.“

### **Abstimmung**

Die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans „Areal Hoffnig“ wird mit 31 zu 4 Stimmen genehmigt.

### **Beschluss**

1. Der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans „Areal Hoffnig“, bestehend aus den Vorschriften vom 7. Dezember 2015 und dem Situationsplan 1:500 vom 7. Dezember 2015, wird zugestimmt.
2. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht über die berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss § 7 Abs. 3 PBG, Anhang 6 des Erläuterungsberichts, wird zugestimmt.
3. Der Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.



5. **Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675ff. ZGB für 60 Jahre mit der Senn Resources AG (Kat.-Nr. SR17663 mit einer Fläche von 6'977 m<sup>2</sup>) sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat.-Nr. SR17664 mit einer Fläche von 10'356 m<sup>2</sup>), zulasten des städtischen Grundstückes Kat.-Nr. 17396, "Areal Hoffnig", Stettbach / Genehmigung GR Geschäft Nr. 110/2016**

---

Referat GRPK-Sprecher Patrick Schärli

*„Einleitung*

Als Vertreter der GRPK darf ich Ihnen das Geschäft

*Genehmigung der am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge betreffend Begründung von je einem Baurecht von 60 Jahre mit der Senn Resources AG (Kat. Nr. SR17663 mit der Fläche von 6'977 m<sup>2</sup>) sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Kat. Nr. SR17664 mit der Fläche von 10'356 m<sup>2</sup>), zulasten des städtischen Grundstückes Kat. Nr. 17396 „Areal Hoffnig“, Stettbach*

vorstellen. Zuerst möchte ich mich im Namen der GRPK beim Stadtrat für die vollständige, offene und aufschlussreiche Beantwortung unserer Fragen im Zusammenhang mit diesem Antrag bedanken.

*Inhalt des Antrags*

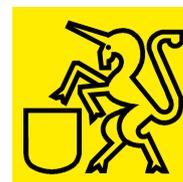
Die Stadt Dübendorf ist Eigentümerin des Grundstückes „Hoffnig“, welches am Bahnhof Stettbach, zwischen der ÖV-Plattform und dem Helsana-Hauptsitz liegt. Das Grundstück mit der Fläche von 17'333 m<sup>2</sup> ist im Finanzvermögen der Stadt bilanziert. Nach Rechtskrafterlangung des Quartierplans „Hochbord“ hat der Stadtrat im September 2012 festgelegt, die Entwicklung des Grundstückes „Hoffnig“ aktiv an die Hand zu nehmen und das Grundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung im Baurecht zu realisieren. Aufgrund der besten Erfüllung der Vergabekriterien hat der Stadtrat im Juni 2013 beschlossen, mit der Senn Resources AG aus St. Gallen sowie der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus aus Zürich die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Diese beiden haben ein gemeinsames Angebot eingereicht. In verschiedenen Verhandlungsrunden wurden die erforderlichen Vertragswerke erarbeitet, geprüft und öffentlich beurkundet. Der vorliegende Gestaltungsplan dient nicht nur als planungsrechtliche Grundlage für das Projekt, sondern er bildet auch die Voraussetzung für den Abschluss der Baurechtsverträge. Mit der vorgesehenen Abgabe des Areals im Baurecht verbleibt die Stadt Dübendorf zum einen weiterhin Eigentümerin der Grundstücksflächen und kann zum anderen langfristige, jährliche Einnahmen generieren.

*Baurechtszins und deren Berechnung*

Für die Berechnung des Baurechtszinses wurde ein partnerschaftlicher Ansatz nach dem „Basler Modell“ gewählt. Dabei wird berücksichtigt, dass nur durch das gleichzeitige Zusammenwirken der beiden Komponenten „Boden“ und „Gebäude“ ein Ertrag realisiert werden kann. Das Grundprinzip des partnerschaftlichen Baurechtsmodells ist somit die Forderung, dass beide Partner auf ihren Kapitaleinsätzen bei Inbetriebnahme der Liegenschaft sowie zu Beginn jeder Anpassungsperiode dieselbe Nettorendite erreichen. Für die ersten fünf Jahre, gerechnet ab Rechtskraft der Baubewilligung, beträgt der Baurechtszins für das gesamte Grundstück Fr. 2'320'000.00 pro Jahr. Der Betrag wird nach den tatsächlichen Baurechtsflächen auf die beiden Vertragspartner aufgeteilt. Für die Folgejahre werden die Baurechtszinse alle fünf Jahre angepasst. Bemessungsgrundlagen für die Anpassung des Zinses ist der Nettoertrag der Bauten, der Landwert und der Substanzwert der Bauten, welche zum Berechnungszeitpunkt gelten. Der neue Baurechtszins wird mit Hilfe dieser Formel ermittelt:

$$\text{BRZ neu} = \text{NEt} \times \frac{\text{Landwert}}{\text{Landwert} + \text{Substanzwert}}$$

In den vorliegenden Baurechtsverträgen wurden sowohl das Vorgehen zur Berechnung wie auch eine allfällige Eskalation definiert. Eingereichte Unterlagen müssen von einer unabhängigen Revisionsge-



sellschaft bestätigt werden. Marktparameter werden von einem gemeinsam bestimmten, qualifizierten und unabhängigen Schätzungsexperten geprüft und festgelegt. Eine Abschätzung über die künftige Höhe der Baurechtszinsen ist zum heutigen Zeitpunkt schwierig, da viele Einflussfaktoren auf die genannten Faktoren einwirken. Ein denkbares, wie auch realistisches Szenario ist, wenn von rund Fr. 2'000'000.00 Baurechtszins pro Jahr ausgegangen wird.

### Getroffene Abklärungen

Die Unterkommission der GRPK hat den Antrag geprüft sowie die aufliegenden Akten eingehend studiert und die Inhalte mit dem Antrag des Stadtrates verglichen. Die eingereichten Fragen wurden vollständig und aufschlussreich beantwortet. Die vom Stadtrat abgegebenen Informationen und Zahlen zeugen von hoher Transparenz. Wir haben uns intensiv mit den beiden vorliegenden Baurechtsverträgen auseinandergesetzt und versucht, allfällige bestehende Risiken aufzuspüren und abzuwägen. Ein paar Beispiele:

### Heimfall

Ein ordentlicher wie auch ein vorzeitiger Heimfall sind zwar vertraglich geregelt, aber zurzeit natürlich kein Thema. Dennoch wird ein Heimfall bilanztechnisch als unproblematisch eingestuft, da ein Gegenwert an Immobilien erworben würde, sofern diese in einem werthaltigen Zustand ist. Konkrete Überlegungen dazu wurden vom Stadtrat noch nicht angestellt.

### Altlastensanierung

Vor allem ein Grundstückteil, welcher früher im Besitz des Kantons Zürich war, könnte von einer Altlastensanierung betroffen sein. Allfällige Kosten würden zulasten des Kantons gehen. Auf den restlichen Grundstückteilen wird vom Stadtrat eine Altlastensanierung als eher unwahrscheinlich eingestuft.

### Berechnung Baurechtszins

Die Unterkommission der GRPK hat zusammen mit dem Finanzvorstand und der Leiterin Finanz- und Controllingdienste die Berechnung des Baurechtszinses anhand einer Beispieltabelle durchgespielt.

### Verwendung Baurechtszins

Die zukünftigen Baurechtszinsen sind aktuell im Finanzplan als Bestandteil der Laufenden (Plan)Rechnung zur Deckung der kommenden Investitionen berücksichtigt.

Es wurde mit dem Stadtrat über die Einrichtung eines Vorfinanzierungsfonds nach neuem Gemeindegesetz diskutiert. Der Stadtrat kann sich zum heutigen Zeitpunkt sehr wohl vorstellen, die Möglichkeiten eines Vorfinanzierungsfonds genauer zu prüfen, wollte aber noch keine Zusicherung abgeben.

### Kosten

Bis die Bauvorhaben in die Realisierung gehen, fällt für die Stadt Dübendorf als Grundeigentümerin einiges an Kosten an, welche zum Teil bereits in die Laufende Rechnung eingeflossen sind:

| <b>Kostenart</b>                     | <b>Total Kosten</b>     | <b>Davon bereits angefallen</b> |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Erschliessungskosten des Grundstücks | Fr. 1'900'000.00        | Fr. 1'500'000.00                |
| Kosten Entwicklungsprozess           | Fr. 250'000.00          | Fr. 200'000.00                  |
| Notariatskosten                      | Fr. 50'000.00           | 0.00                            |
| <b>Summe</b>                         | <b>Fr. 2'200'000.00</b> | <b>Fr. 1'700'000.00</b>         |

### Gewinnabschöpfung

Der Kanton Zürich besitzt auf dem vorhin erwähnten Grundstücksteil ein Gewinnabschöpfungsrecht, welches mit den vorliegenden Baurechtszinsen ausgeübt werden kann. Die Höhe dieser Einmalzah-



lung ist noch nicht bestimmt und ist mit dem Kanton noch zu verhandeln. Interne Schätzungen gehen von 2 bis 3 Millionen Franken aus.

### *Fazit*

Die Verwendung der zukünftigen Baurechtszinsen ist nicht unumstritten. Eine Verbuchung der Baurechtszinsen in der Laufenden Rechnung könnte zu zusätzlichen Ausgabenbegehrlichkeiten führen und würde eine jährliche Steuerfuss-Debatte befeuern. Daher schlägt die Mehrheit der GRPK dem Stadtrat vor, aufgrund der hohen jährlichen Einnahmen einen Vorfinanzierungsfonds gemäss neuem Gemeindegesetz, in einem nicht direkten Zusammenhang, einzurichten und somit die Baurechtszinsen nicht in die Laufende Rechnung einfließen zu lassen.

Ein solcher Fonds kann lediglich für ein Projekt verwendet werden, welches bereits in Planung und im Finanzplan eingestellt ist.

- Das Parlament bestimmt jeweils, für welches Projekt der Fonds bestimmt ist.
- Mit jedem Budget muss wieder darüber befunden werden, ob die Einzahlung im entsprechenden Jahr gemacht werden soll und setzt somit einen politischen Ratsentscheid in jeder Budgetdebatte voraus.
- Im entsprechenden Fall darf der Voranschlag keinen Aufwandsüberschuss ausweisen.

Die Anwendung des Basler-Modells ist im vorliegenden Fall sinnvoll. Das Modell ist jedoch nicht frei von Risiken: bei sinkender Rendite reduzieren sich auch die Baurechtszinse. Die Festlegung der Baurechtszinse alle fünf Jahre wird eine Herausforderung für die Stadtverwaltung werden, da das Modell komplex ist und für die Verwaltung Neuland bedeutet.

### *Antrag der GRPK*

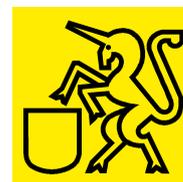
Die GRPK beantragt dem Gemeinderat mit grosser Mehrheit die Annahme des vorliegenden Antrages.“

### Stellungnahme Mitglieder GRPK

Keine.

### Stellungnahme Stadtrat Martin Bäumle (glp/GEU)

„Zuerst bedanke ich mich herzlich beim GRPK-Sprecher. Er hat die meisten Sachen, die wesentlich sind, bereits in seinem Votum ausgeführt. Somit werde ich nicht mehr alles wiederholen. Ich möchte an dieser Stelle den Wunsch, diesen Vorfinanzierungsfonds, welchen wir auch in der Unterkommission diskutiert haben, so entgegennehmen, dass wir - sobald wir wissen, wie das Gesetz und die Verordnung genau aussehen und welche Bedingungen genau vorausgesetzt werden - dies im Stadtrat prüfen werden. Im Moment etwas zu versprechen, da doch relativ viele Bedingungen daran geknüpft sind und noch unklar ist, welche Auswirkungen es auf die Stadtfinanzen haben wird, wäre nicht zielführend. Wir werden die Thematik genau betrachten und verschliessen uns dieser Diskussion nicht. Vor allem, wenn Befürchtungen im Raum stehen, dass man das Geld brauchen könnte, um die Laufende Rechnung übermässig zu belasten. Das wäre auch nicht im Interesse des Stadtrates. Auch dem Stadtrat geht es klar darum, die hohen Investitionen, die noch vor uns liegen, in einer vernünftigen Art refinanzieren zu können. Ich möchte noch ein paar weitere Punkte aufgreifen. Das Grundstück ist, seit ich mich als Stadtrat zurückerinnern kann, in jeder Liegenschaftenstrategie als „Juwel“ der Stadt Dübendorf bezeichnet worden. Und dass man an diesem Standort etwas Wichtiges machen muss und auch vom Finanzvermögen her einen entsprechenden Ertrag abwerfen soll, liegt auf der Hand. Seitens Parlament besteht auch ein Auftrag an den Stadtrat, das Finanzvermögen möglichst gut, sprich ertragsstark, zu bewirtschaften. Es war immer klar, dass dieses Grundstück nicht dazu gedacht ist, etwas Subventioniertes zu erstellen, sondern die Möglichkeit einer vernünftigen Rendite geschaffen werden soll. Dies ist in allen Planungen, den Legislaturzielen und der Liegenschaftenstrategie so aufgeführt. Und mit dieser Grundlage wurde dieses Grundstück auch entwi-



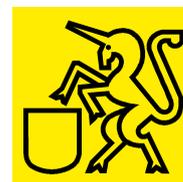
ckelt. Lange Zeit war es in Dübendorf üblich, ein solches Grundstück einfach zu verkaufen. Man wirft es auf den Markt, bekommt einmal „Cash“ und das Geld ist dann relativ schnell wieder weg. Der Stadtrat hat einen anderen Weg beschritten und entschieden zu versuchen, dieses Grundstück im Baurecht abzugeben. Jedoch nicht im Baurecht im Sinn des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sondern im Sinne eines möglichen Renditeobjekts. Und dies mit Investoren, welche nachhaltig investieren. Die also nicht das Ziel haben, so schnell wie möglich so viel wie möglich zu verdienen, sondern nachhaltig auf dem Grundstück etwas zu realisieren - und natürlich auch Geld verdienen wollen. In diesem Zusammenhang war zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen zentral, dass wir mit Partnern verhandeln, welche über eine ausgezeichnete Bonität verfügen. Die Bonität des Partners war ein ganz wesentliches Kriterium. Im Rahmen der Planung haben wir den Investoren eine Mehrnutzung empfohlen, wovon schlussendlich beide profitieren. Die Investoren können dadurch auf dem Grundstück mehr realisieren und längerfristig mehr Ertrag generieren. Aber auch die Stadt Dübendorf profitiert, welche über das partnerschaftliche Modell vom Mehrertrag genauso partizipiert. Der Standort wurde mit dem Hauptbahnhof Zürich verglichen. Ich möchte wissen, an welchem Baurechtsstandort am Hauptbahnhof Zürich man Wohnungen mit folgenden Preisen mieten kann:

- 2 ½ - Zimmer-Wohnung Fr. 1'500.00 bis Fr. 1'700.00
- 3 ½ - Zimmer-Wohnung Fr. 1'900.00 bis Fr. 2'200.00
- 4 ½ - Zimmer-Wohnung Fr. 2'500.00 bis Fr. 2'800.00

Ich würde den Standort wohl eher mit Stadelhofen oder Hardbrücke vergleichen. Die Zahlen zeigen, dass auch die Investoren nicht das Ziel haben, möglichst viel auszusaugen. Es werden kleinere Wohnungen sein, welche somit eigentlich überhaupt nicht übersteuert sind. Die Investoren haben auch ein Interesse daran, einen möglichst hohen Anteil vermieten zu können, kleine Leerstände auszuweisen und somit nachhaltig das Optimale aus den Liegenschaften herausholen zu können. Eine Pensionskasse muss nachhaltig und langfristig anlegen. Wenn man den Standort bzw. die Standortqualitäten vergleicht, würde ich behaupten, dass dies sehr kostengünstige Wohnungen sind. Ich bin froh, dass niemand die Kritik gebracht hat, die Wohnungen seien zu günstig an diesem Standort. Ich denke, wir haben einen vernünftigen Zwischenweg gefunden. Aber es geht nicht an, hier den genossenschaftlichen Wohnungsbau als Beispiel zu nehmen. Dafür sind in der Stadt Dübendorf andere Standorte vorgesehen. Dies wurde versprochen, ist auch in unserer Gemeindeordnung enthalten und wird auch so gemacht werden. Wir haben immer gesagt, dass dieser Standort dafür nicht geeignet ist. Ich möchte mich nicht ins Detail auf die Parkplatzfrage einlassen. Aber ich glaube, an diesem Standort wurde ein vernünftiger Weg gefunden.

Zur Frage von Bruno Fenner, warum gerade jetzt: Das Thema ist schon lange im Legislaturziel enthalten. Man hat sogar seitens Parlaments Druck ausgeübt, auf diesem Grundstück endlich etwas zu machen. Beim damaligen Bau der Plattform beim Bahnhof Stettbach haben wir eine Rückstellung gehabt, also Geld, für eine Realisierung innert einer bestimmten Zeit. Sowohl das Parlament als auch der Stadtrat gingen damals davon aus, dass das Gebiet bis spätestens 2017 entwickelt werden soll. Und darum ist diese Frage schon etwas heikel. Der Auftrag war relativ klar. Wir sind etwas hinter dem Zeitplan, aber es ist der Zeitplan, der uns die Strategie und das Parlament vorgegeben hat. Ich glaube auch, dass der Zeitpunkt jetzt richtig ist, denn dies ist das Eingangstor des Bahnhofs Stettbach. Dort ein Eingangstor anstelle einer leeren Wiese bzw. eines Parkplatzes zu machen, wenn sich dahinter ein Quartier entwickelt, erscheint mir sinnvoll. Die Stadt hat hier den Auftrag, den man ihr gegeben hat, versucht umzusetzen und ich glaube, der Zeitpunkt dafür ist absolut richtig.

In diesem Sinne bitte ich Sie, dem Antrag zuzustimmen. Ich glaube, es ist eine gute Lösung für alle. Ich danke an dieser Stelle den beiden Kommissionen KRL und GRPK, welche bei diesem Geschäft intensiv zusammenarbeiten mussten. Mein Dank geht aber auch an meine Stadtratskollegen - insbesondere dem Stadtpräsidenten mit der Planungsabteilung. So ein Projekt wäre ohne diese intensive Zusammenarbeit nicht möglich gewesen. Ich glaube, dies ist uns gelungen. Ich hoffe, der Gemeinderat sieht das auch so und stimmt diesem Projekt zu.“



## Allgemeine Diskussion

*Orlando Wyss (SVP)*

„Wie Sie sicher schon in der Vergangenheit gemerkt haben, bin ich ein absoluter Gegner von Baurechtsverträgen. Ich würde nie privat ein Haus auf ein mittels Baurechtsvertrag erworbenes Land bauen. Finanzvorstände vor allem von links-grün geführten Gemeinden, aber auch immer mehr von bürgerlichen Kommunen haben scheinbar das finanztechnische Perpetuum mobile gefunden. Man besitzt ein Stück Land, kann dies behalten und bekommt noch Geld dafür. Da die Baurechtsverträge über einen langen Zeithorizont abgeschlossen werden, ist dies für die amtierenden Gemeindeverantwortlichen auch so. Denn wenn der Heimfall eintritt, sind diese heute verantwortlichen Politiker, welche sowieso nur ihre nächste und vielleicht übernächste Wiederwahl vor Augen haben, längst nicht mehr im Amt. Da gibt es also die Möglichkeit, aus Substanz und Kapital in der Bilanz, finanzielle Mittel zu machen, welche in der Erfolgsrechnung verbraten werden können, ohne dass die Substanz aus der Bilanz verschwindet. Ein finanztechnisches Perpetuum mobile also. Aber meine Damen und Herren, sowenig wie es ein Perpetuum mobile in der Physik gibt, so ist dies auch in finanztechnischer Hinsicht eine Illusion.

Ich wurde für meine kritische Haltung gegenüber den Baurechtsverträgen schon aus den Reihen des Gemeinderates kritisiert. Ich würde die Vorteile nicht sehen, die da wären, Land zu besitzen, Ertrag daraus zu generieren und die Handlungsfähigkeit über das Grundstück zu behalten. Ich muss denjenigen sagen, welche so denken, dass sie Illusionisten sind. Am Tag der grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts, ist die Handlungsfähigkeit über dieses Grundstück weg. Es macht für die Handlungsfreiheit einer Gemeinde keinen Unterschied, ob sie das Land verkauft oder im Baurecht abgibt. Diese Handlungsfähigkeit der Gemeinde und die Nachhaltigkeit beim Umgang mit einem Grundstück wären nur gegeben, wenn die Gemeinde nach Ablauf der Baurechtsverträge eine grüne Wiese zurückerhalten würde. Dann würde die Gemeinde die volle Handlungsfähigkeit behalten und man könnte von Nachhaltigkeit sprechen. Aber liebe Kolleginnen und Kollegen, dann bekämen wir auch keine 2,3 Millionen Franken Baurechtszins im Jahr und das vermeintlich gute Geschäft für den Finanzvorstand würde sich in Luft auflösen.

Also was beschliessen wir mit einem Baurechtsvertrag? Anstatt, dass wir bei unserem Beispiel Areal Hoffnig das Land für 52 Millionen Franken verkaufen und damit Schulden zurückzahlen und unsere Gemeinde fit machen für die anstehenden Investitionen, welche in grosser Menge auf uns zukommen, träumt unser Finanzvorstand davon, dass er 2,3 Millionen Franken mehr zur Verfügung hat, um den Druck auf die Laufende Rechnung zu nehmen. Dass am Schluss des Baurechtsvertrages die Baubsubstanz dem Investor abgekauft werden muss, wird jetzt völlig ausgeblendet und interessiert zum heutigen Zeitpunkt niemanden. Wir wissen nicht, was die Zukunft bringt. Wir müssen nach Ablauf des Baurechtsvertrages die Gebäude dem Investor abkaufen. Lassen wir die Inflation einmal beiseite und gehen vom Wert dieser Investitionen heute von ca. 160 Millionen Franken aus. Also müssten wir das Geld, welches wir für die Baurechtszinse erhalten, auf die Seite legen. Alles andere ist unseriös, aber zum heutigen Zeitpunkt interessiert dies niemanden. Man argumentiert, dass man zum Zeitpunkt des Heimfalls das Kapital aufnehmen und dann die Immobilie wieder verkaufen kann, ja muss, denn es ist nicht die Aufgabe der Stadt Dübendorf, grosser Immobilienbesitzer zu werden. Ich frage Sie, wo sind hier die strategischen Möglichkeiten unserer Stadt? Was ist an diesem Geschäft nachhaltig? Wir wissen zu heutigen Zeitpunkt nicht, wie die Situation beim Heimfall sein wird. Ist die Stadt Dübendorf dann überhaupt so kreditwürdig, dass sie eine solch hohe Kreditsumme zu akzeptablen Konditionen erhalten wird? Ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu diesem Zeitpunkt so, dass sich ein solches Anlageobjekt für die Stadt Dübendorf zu vorteilhaftem Preis wieder verkaufen lässt? Denn nach den Plänen des heutigen Stadtrates wird zu diesem Zeitpunkt das eingenommene Kapital verbraucht und nur noch die Risiken vorhanden sein.

Ich erwarte, dass diese Substanz in der Bilanz von Dübendorf auch in dieser Bilanz verbleibt. Wenn Baurechtsverträge abgeschlossen werden, soll das Geld in einen Fonds fliessen, welcher für den Heimfall dann wieder zur Verfügung steht. Das erwarte ich auch für die bisherigen abgeschlossenen



Verträge. Da aber die Summen bis jetzt relativ klein waren, stellt sich das Problem erst jetzt akut, wenn aus dem Baurechtsvertrag Hoffnig die ersten Gelder fliessen.

Ich gehe davon aus, dass wir heute nicht zum letzten Mal über dieses Thema gesprochen haben. Sollte der Stadtrat der Meinung sein, er könne einfach so 2,3 Millionen Franken in der Rechnung verbraten, so gehe ich davon aus, dass er die Rechnung ohne den Gemeinderat gemacht hat. Die bürgerlichen Kreise der Stadt Dübendorf werden sicher eine entsprechende Steuerfusssenkung fordern, wenn dieses Geld nicht in der Bilanz von Dübendorf verbleibt.

Ich werde aus den vorgenannten Gründen gegen die Vorlage der Baurechtsverträge stimmen.“

*Stadtrat Martin Bäumle (glp/GEU)*

„Lieber Orlando Wyss, ich weiss nicht, ob du mit Fakten oder Ideologien gearbeitet hast. Ich glaube, Baurecht ist nicht per se gut oder schlecht. Ich war einer der grossen Skeptiker des Baurechts. Lange Jahre wurden Grundstücke im Baurecht ohne ausreichende Prüfung der Bonität des Partners vergeben. Wenn dadurch später Probleme entstanden, waren dies Risiken, die auf den Baurechtsgeber zukamen. In der Stadt Dübendorf hatten wir einen Fall, der mir Respekt machte und bei dem der Stadt Dübendorf zeitweise Kosten in Millionenhöhe drohten. Trotzdem war jederzeit eine Restdeckung vorhanden, sodass wir schlussendlich ohne finanziellen Schaden aus dieser Sache herauskamen. Ein Konkurs des Baurechtsnehmers wäre ebenfalls eine Möglichkeit gewesen. Aber das Ziel war damals, eine Lösung zu suchen, mit der alle erhobenen Hauptes aus dieser Sache herauskommen konnten. Die Stadt selbst hat dies nichts gekostet. Wir haben heute verschiedene Baurechte, z.T. auch genossenschaftliche Wohnungen, bei welchen die jeweiligen Partner Jahre vorher auf die Stadt zukommen und über die Möglichkeit einer Verlängerung (um weitere 20, 40 oder 60 Jahre) des Baurechts nachfragen. Dort kann ein neuer Baurechtsvertrag erstellt werden, der nach wie vor sicherstellt, dass das Land bei der Stadt bleibt. Der Baurechtszins wird etwas höher aber die Investoren können wieder investieren. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt, selbst Immobilien-Investor zu sein. Wenn man die Entwicklung der Landpreise der Vergangenheit betrachtet und berücksichtigt, dass sich das Land in der Schweiz nicht vermehrt, muss man beachten, dass bei einem Verkauf ein hoher Betrag hereinkommt, der aber in einer Stadt in der Grösse von Dübendorf schnell verpufft ist. Wenn jedoch in 60 Jahren unsere Nachfolger das Land und das Gebäude besitzen, kann der Baurechtszins möglicherweise auf einem ganz anderen Niveau abgeschlossen werden. Es kann sein, dass er geradeaus geht, weil die Immobilien-Preise gerade am Boden sind, auch das ist möglich. Das heisst aber noch lange nicht, dass die Stadt dies dann übernehmen müsste. Der Heimfall ist tatsächlich ein gewisses Risiko. Aber ein Risiko in einer Zwischenphase. Am Schluss ist der Heimfall - weil ein Gegenwert vorhanden ist - ein vertretbares Risiko. Die Investoren können und werden uns ihre Investitionen verrechnen. Somit sehen wir ganz genau, was sie machen. Wenn dies zu wenig ist, fällt auch der Heimfall tiefer aus. Wenn Investitionen vorgenommen werden, bleibt auch der Wert erhalten und somit auf dem Markt verkaufbar. Betreffend Frage von Orlando Wyss, ob wir für den Heimfall etwas auf die Seite legen sollten: Nach meinen bisherigen Abklärungen ist das wohl nicht möglich und nicht machbar. Dies, weil man kein Risiko sieht. Ein Risiko besteht jedoch am Anfang der Phase. Wenn wir keinen Partner mit sehr guter Bonität haben und dieser Partner im falschen Moment ein Problem hat, dann könnte es für Dübendorf ein Problem werden. Dann müsste Dübendorf fast intermediär eingreifen. Aber auch dann könnte das finanzielle Risiko mittelfristig ausgeglichen werden. Ein anderer Partner würde gefunden werden, den man je nach Lage allenfalls etwas suchen müsste. Dies ist das Hauptrisiko. Wenn man sich mitten im Bauen befindet und noch nichts vermietet ist und genau dann etwas passieren würde. Darum nochmals: Es ist absolut zentral, dass die Bonität eines solchen Partners absolut entscheidend ist. Aber das Baurecht per se ist nichts Negatives. Im Gegenteil, heute ist dies etwas, was sich viele Gemeinden und Städte überlegen müssen. Sollen sie Grundstücke verkaufen und damit einmalig Geld einnehmen oder diese eben nachhaltig bewirtschaften, da das Land wie gesagt nicht vermehrbar ist. Und glauben Sie mir, dies hat nichts mit linker Politik zu tun, sondern ist durchaus eine sehr nachhaltige Finanzpolitik. Aber es muss kein subventioniertes Baurecht sein. Wenn man eine Kostenmiete will, ist dies eine politische Entscheidung des Parlaments. Ich bitte Sie,



diese Sachen auseinander zu halten, wenn wir über das Thema Baurecht reden und das Thema nicht schwarz-weiss zu betrachten. Man muss immer aufpassen, was man mit was vergleicht. Das Baurecht ist in diesem Fall, rein ökonomisch betrachtet, garantiert die wesentlich bessere Variante als der einmalige Verkauf. Dies ist natürlich nicht in jedem Fall so. Aber in diesem Fall würde ich eine Garantie von 99,5 % abgeben.“

## **Abstimmung**

Die Baurechtsverträge betreffend Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts zulasten des städtischen Grundstücks „Areal Hoffnig“ werden mit 29 zu 7 Stimmen genehmigt.

## **Beschluss**

1. Den am 1. April 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträgen mit der Senn Resources AG sowie mit der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, wird zugestimmt.

Der grundbuchrechtliche Vollzug bedarf der rechtsgültigen Erfüllung der in den Baurechtsverträgen aufgeführten und kumulativ geltenden Vollzugsbedingungen. Mit der Umsetzung wird der Stadtrat beauftragt und bevollmächtigt.

2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

## **6. Jahresrechnung 2015 / Genehmigung GR Geschäft Nr. 126/2016**

---

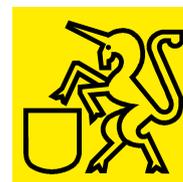
*Stellungnahme GRPK durch GRPK-Präsidentin Andrea Kennel (parteilos):*

### *„Eintretensdebatte*

Die Rechnung 2015 der Stadt Dübendorf schliesst mit einem Überschuss von mehr als 11 Mio. Franken ab. Soll die GRPK da überhaupt noch etwas prüfen? Ja, sie soll und sie hat. Einerseits ist es unsere Aufgabe, die Rechnung im Detail zu prüfen, zu hinterfragen und sicher zu stellen, dass die Zahlen und damit Ausgaben und Einnahmen plausibel erklärbar sind. Bei der Prüfung einer Rechnung kann nicht mehr viel geändert werden, das Geld ist bereits ausgegeben oder eingenommen. Trotzdem ist die inhaltliche und damit politische Prüfung einer Rechnung wichtig. Bei Abweichungen zum Budget muss sichergestellt werden, dass diese nachvollziehbar sind. Bei anderen Konten können Tendenzen im Positiven oder Negativen erkannt werden, die hinterfragt werden müssen. Das ergab auch dieses Jahr diverse Fragen der GRPK, die mehrheitlich nachvollziehbar beantwortet wurden. Die Zusammenarbeit mit dem Stadtrat und der Verwaltung war wie immer sehr gut, wofür sich die GRPK gerne bedankt. Was etwas weniger gut funktioniert hat, war die Kommunikation mit der Schulpflege, dazu aber mehr im Detail.

### *Gesamtergebnis*

Beginnen wir mit dem Gesamtergebnis des Rechnungsjahrs 2015. Der Aufwand ist summa summarum leicht tiefer als budgetiert. Der Ertrag ist deutlich höher als budgetiert, wobei die grösste Abweichung bei den Steuern liegt. Ein Punkt, der andere Jahre weniger extrem war, aber zu mehr Fragen und Diskussionen geführt hat als dieses Jahr. Was jedoch dieses Jahr diskutiert wurde, ist die markante Abweichung bei den Investitionen. Hier war deutlich mehr budgetiert als realisiert. Größere Abweichungen zum Budget wie bei den Steuereinnahmen und bei den Investitionen sind sicher nicht anzustreben, denn ein Budget sollte einigermassen verlässlich sein. Ehrlich gesagt ist es für Dübendorf



dorf aber besser, wenn wir von einem grösseren Plus als von einem grösseren Minus überrascht werden.

### *Technische Prüfung*

Bisher war das Gemeindeamt des Kantons Zürich für die technische Prüfung der Rechnung zuständig. Hier gab es eine Veränderung und die technische Prüfung wird von einer privaten Firma durchgeführt. Die technische Prüfung wurde dieses Jahr daher zum ersten Mal von der Firma Revipro durchgeführt. Letztes Jahr erhielt die Stadt Dübendorf Bestnote, dieses Jahr gab es ein paar Punkte, die festgestellt wurden. Dazu gehört, dass zwei Kassen und ein Kontokorrent nicht abgeglichen sind. Diese Feststellung wurde auch schon in früheren Jahren gemacht. Weiter wurde festgehalten, dass kein Inventar des Finanz- und Verwaltungsvermögens vorlag. Hier erwartet die GRPK, dass dieses Inventar rechtzeitig vor Einführung von HRM2, der neuen Buchhaltung, fertiggestellt ist und vorliegt. Die technische Prüfung empfiehlt die Jahresrechnung zur Abnahme.

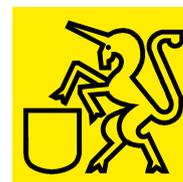
### *Inhaltliche Prüfung*

Wie üblich hat sich die GRPK verschiedene Bereiche und Konten etwas genauer angeschaut und hinterfragt. Daraus ergaben sich folgende Schwerpunkte:

- Dienstleistungen Dritter
- Steuereinnahmen
- Besoldungen Primarschule
- Kreditkontrolle
- Investitionsrechnung
- Spezialfinanzierung Abfall

Bei den Dienstleistungen Dritter ist vor allem das Konto 1600.3080, Abteilung Soziales; Anstellung temporärer Aushilfskräfte auf Seite 48 aufgefallen. Budgetiert waren Fr. 10'000.00, ausgegeben wurden Fr. 431'000.00. Hier gab es schon letztes Jahr eine massive Überschreitung mit Ausgaben von Fr. 339'000.00. Das sind doch grössere Beträge und vor allem grössere Abweichungen. Auch dieses Jahr wurde auf den ausgetrockneten Arbeitsmarkt hingewiesen. Letztes Jahr haben wir vom Stadtrat Analysen und Massnahmen verlangt. Leider haben wir aber diesbezüglich nie etwas gehört und die Ausgaben wachsen weiter. Daher hat die GRPK dieses Jahr nun den Stadtrat konkret gebeten, einen Vergleich mit anderen Gemeinden zu erstellen und hoffen, dass so Massnahmen gefunden werden, die hier die Kostenexplosion stoppt. Bei den Steuererträgen interessiert einerseits die massive Abweichung gegenüber dem Budget und andererseits, ob die Mehreinnahmen einen Trend darstellen. Die Antworten waren verständlich und nachvollziehbar. Ein Grossteil der Mehreinnahmen bezieht sich auf Steuern früherer Jahre. Für die Budgetierung gibt es vom Gemeindeamt Empfehlungen. Diese wurden aber nicht 1:1 eingehalten. Das ist auch besser so, denn sonst wären die Einnahmen noch tiefer budgetiert worden. Eine Budgetierung nach Empfehlung des Gemeindeamts wäre also nicht immer präziser. Leider sind die Mehreinnahmen aber keine Tendenz, sondern ein positiver „Ausreisser“.

„Besoldungen Primarschule“ ist eine etwas längere, mühsamere Sache. Eine grosse und tendenziell steigende Position sind die Lehrerlöhne. Beim Budget 2015 haben wir versucht, diese zu verstehen und nachvollziehen zu können. Das war nicht möglich. So hat sich eine Arbeitsgruppe der GRPK mit einer Delegation der Schulpflege zusammengesetzt und zusammengestellt, welche Informationen die GRPK in einer übersichtlichen Liste braucht, um die Lehrerlöhne zu prüfen. Mit der Aussicht, dass diese Liste bald fertig sein wird, hat die GRPK dann beim Budget die gelbe Karte in eine grüne umgewandelt. Leider hat dann aber die Schulpflege beschlossen, diese Liste und damit die nötigen Details der GRPK nicht zur Verfügung zu stellen. In einer Aussprache zwischen der gesamten Schulpflege und einer Delegation der GRPK wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass die Schulpflege unterdessen eine bessere Zusammenstellung hat, um die Lehrerlöhne zu budgetieren und zu prüfen. Damit die GRPK die für die Rechnungsprüfung nötigen Informationen bekommt, wurden wir aufgefordert konkrete Fragen zu formulieren, was wir gemacht haben. Auf den Termin wurde nur die erste



Frage für alle aufgelisteten Konten in Form von Text beantwortet. Auch beim nochmaligen Nachfragen wurde uns weder eine klare Auflistung noch die Begründung für deren Fehlen geliefert. So haben wir zum Teil Detailzahlen erhalten, die hilfreich sind. Bei diversen Konten erhielten wir aber folgenden Kommentar: „es kann auf kommunaler Ebene keine Liste erstellt werden, das Lohnsystem lässt eine einfache Auswertung nicht zu“

Erstaunlich, dass dies vor allem bei Konten kommentiert wurde, die kommunale Stellen betreffen. Lange Erklärungen kurze Zusammenfassung: Die GRPK muss davon ausgehen, dass die Primarschule selber die Lehrerlöhne nicht wirklich prüft und auch nicht prüfen kann. Sonst wäre es kein Problem, die Grundlagen für eine Prüfung der GRPK zur Verfügung zu stellen. So können wir bei der Rechnung nur davon ausgehen, dass wohl alles stimmt und diese mit eher ungutem Gefühl abnehmen. Die GRPK wird aber nicht bereit sein, ohne überprüfbare Angaben und den nötigen Detailzahlen, das nächste Budget des Bereichs Primarschule abzunehmen. Mit einer erneuten Gelben Karte sprechen wir daher der gesamten Primarschulpflege eine Warnung aus. Die Arbeitsgruppe hat mit dem Ausschuss gesprochen und festgelegt, welche Zahlen die GRPK für eine Prüfung des Budgets und der Rechnung benötigt werden. Wir erwarten, dass die Gesamtschulpflege einwilligt, diese Informationen der GRPK zur Verfügung zu stellen, damit wir auf Grün wechseln können und die Schulpflege dann nicht Rot sieht. Das Thema Kreditkontrolle ist viel kürzer und einfacher. Da kann ich ein Lob aussprechen. Alle Zusatzkredite wurden aufgelistet, was eine erfreulich kurze Liste gibt. Die Kreditlimiten sind bei weitem eingehalten. Bei den Investitionen wurde viel mehr geplant als umgesetzt. Der Grund dafür ist, dass man alle Vorhaben, die im Jahr umgesetzt werden könnten auch einplant. Man will ja nicht etwas Ungeplantes dann doch schon beginnen. Ungeplant sind dann aber die Verzögerungen, was zu deutlichen Unterschreitungen des Budgets führt. Der Stadtrat hat dies auch als Problem erkannt und hat sich als Ziel gesetzt, jeweils 70-75 % des Budgets bei den Investitionen auch zu nutzen. In der Spezialfinanzierung zum Abfall haben wir seit vielen Jahren grosse Reserven von mehr als 1,5 Mio. Franken mit steigender Tendenz. Hier hat nun der Stadtrat versprochen, dass er per 1. Oktober 2016 eine Gebührensenkung in Kraft setzen wird.

### *Schlussbemerkungen*

Wie bereits erwähnt hat die GRPK weitere Punkte geprüft und hinterfragt. Die Antworten auf unsere Fragen waren in der Regel aussagekräftig und verständlich. Das Gespräch mit der Delegation des Stadtrates war offen und informativ und es konnten alle Fragen geklärt werden. Durch die Fragen und deren Beantwortung konnte sich die GRPK ein gutes Bild über diverse wichtige Details verschaffen. Die GRPK stellt fest, dass die Rechnung 2015 der Stadt Dübendorf gut geführt worden ist. Wie auch schon in den letzten Jahren können wir feststellen, dass die Mittel der Steuerzahler sorgfältig und zielgerichtet eingesetzt worden sind.

### *Antrag*

Die GRPK beantragt dem Gemeinderat einstimmig:

1. Die Jahresrechnung 2015 des Politischen Gutes zu genehmigen.
2. Der Ertragsüberschuss der laufenden Rechnung in der Höhe von Fr. 11'222'470.78 wird gestützt auf § 94 des Kreisschreibens der Kantonalen Direktion der Justiz und des Innern vom 10. Oktober 1984 - dem Eigenkapital gutgeschrieben.

Ich bitte den Gemeinderat, dem Antrag der GRPK zu folgen.“



## Stellungnahme Finanzvorstand Martin Bäumle (glp/GEU)

„Auch bei diesem Geschäft bedanke ich mich bei der GRPK und speziell auch bei der GRPK-Präsidentin für ihre Ausführungen. Somit kann ich mich – wie in der Rechnung üblich – einigermaßen kurzhalten. Erfreulich ist, dass die Aufwandsseite mehr oder weniger im Budget liegt bzw. leicht darunter. Dies ist nicht selbstverständlich und zeugt von einer vernünftigen Budgetierung.

### *Investitionsrechnung*

Die Investitionsrechnung wird ein Thema bleiben. Wie auch von der GRPK-Präsidentin erwähnt, ist es nicht so einfach, denn eigentlich müssen wir alles, was kommen könnte, ins Budget aufnehmen. Wir versuchen allerdings, jedes Jahr abzuschätzen, was im betreffenden Jahr effektiv liquiditätsmässig fließen kann. Dass dies jedoch traditionell nie eine sehr präzise Rechnung ist, ist klar. Eine Zielgrösse von 70 bis 75 % muss jedoch angestrebt werden. Ich will jedoch betonen, dass im Rechnungsjahr 2015 für die politischen, über Steuermittel finanzierten, Investitionen dieser Wert erreicht wurde. Durch den Bereich Abwasser, in dem die Gebührenerträge in grossen Mengen hereinkamen und wenig investiert wurde, wurde dieser Wert etwas tiefer. Wir hatten aber auch schon Jahre, in denen wir knapp 50 % der Investitionen umsetzten, was unschön ist. Wir werden weiterhin versuchen, dranzubleiben, damit die erwähnten 70/75 % auch erreicht werden können. Wer den Finanzplan genau liest sieht auch, dass der Stadtrat in Zukunft auch nicht einfach alles zu 100 % abbildet. Denn dies würde die Situation komplett in eine Schiefelage bringen. Aus Erfahrung weiss man, dass viele Projekte nicht in der Geschwindigkeit umgesetzt werden können, wie dies geplant wurde. Dies ist auch ein Teil der Realität. Auch in Zukunft werden wir dort versuchen vernünftig abzuschätzen, was überhaupt umsetzbar ist im betreffenden Jahr.

### *Steuern Vorjahre*

Ich kann bzw. darf noch nichts Genaues dazu sagen. Im Moment ist klar, dass im Jahr 2016 nicht mehr so üppige Steuererträge aus Vorjahren fließen werden. Wir befinden uns jetzt erst in der Mitte des Jahres, es kann sich somit bis Ende Jahr noch verändern. Aber wir sind heute auf einem anderen Zielwert wie ein Jahr vorher. Dort sahen wir bereits Mitte Jahr, dass jeden Monat etwas mehr einging, als wir das angenommen hatten. Zudem kamen einmalige Effekte dazu, welche das Ergebnis am Schluss komplett veränderten. Wir können nicht ausschliessen, dass noch Effekte eintreffen, wir hoffen jedoch, dass dies nicht in die falsche Richtung geschehen wird.

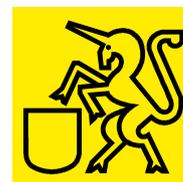
### *Finanzausgleich*

Im Moment sieht es so aus, dass wir aufgrund des sehr guten Rechnungsjahrs 2015 im Jahr 2017 keinen Finanzausgleich mehr erhalten werden. Sehr wahrscheinlich werden wir aber auch nichts abliefern müssen. Wir befinden uns somit momentan im Zwischenintermezzo, wo wir uns selbst finanzieren können.

### *Empfehlungen*

Die Kritik betreffend Abgleich Kassen und Kontokorrente ist angekommen und wird von uns angeschaut. Bei der Frage der temporären Mitarbeiter im Sozialbereich haben wir gesagt, dass wenn dies ein Wunsch der GRPK ist, wir dies entgegennehmen und einen Vergleich mit vergleichbaren Nachbargemeinden mit möglichst geringem Aufwand zu generieren. Dies ist ebenfalls bei uns angekommen - bereits an der GRPK-Sitzung und heute nochmals deutlich.

Zum Inventar: Selbstverständlich soll die Erstellung des von der GRPK-Präsidentin erwähnten Inventars mit der Einführung von HRM2 erfolgen. Es macht keinen Sinn, dies vorher zu machen und nachher, damit nicht wieder Anpassungen gemacht werden müssen. Die Idee ist, dass das Inventar gleichzeitig mit der Umsetzung von HRM2 zur Verfügung steht. Das ist auch die Meinung der GRPK, wenn ich hier die GRPK-Präsidentin richtig verstanden habe.



Spezialfinanzierung Abfall: Auch hier ist der Stadtrat auf dem Weg, die dem Parlament abgegebene Versprechung umzusetzen. Ich will hier keine absolute Garantie abgeben, denn der Stadtrat muss noch alles entscheiden. Aber grundsätzlich sind wir auch hier auf Kurs.

In diesem Sinne bedanke ich mich zum Schluss nochmals. Für den Bereich Primarschule wird die Bildungsvorsteherin direkt Stellung nehmen. Aber es ist uns selbstverständlich bewusst, dass die Kritik einerseits an die Primarschulpflege geht. Sobald diese gelbe Karte das Budget betrifft, hat natürlich auch der Stadtrat grosses Interesse, dass der Dialog zwischen der GRPK und der Schulpflege möglichst rasch auf guten Weg kommt, damit nicht plötzlich wir als Stadtrat ein Problem haben.“

### Stellungnahme Bildungsvorsteherin Susanne Hänni (glp/GEU)

„Mich schmerzt die gelbe Karte. Die Primarschule ist eigentlich finanziell sehr gut auf Kurs. Die Verwaltung macht einen guten Job und die Kostensensibilität ist bei allen Beteiligten hoch. Das Budget ist in den letzten beiden Jahren nicht überschritten worden, der Aufwand 2015 lag sogar unter dem Aufwand 2014 und dies trotz stark steigender Schülerzahlen (*zeigt Grafik*). Zwischen der GRPK und der Primarschulpflege gibt es aktuell eine unschöne Situation. Ich werde mich dafür einsetzen, dass diese möglichst schnell und sauber geklärt wird.“

### Diskussion

#### *Patrick Walder (SVP)*

„Die SVP zeigt sich erfreut über den sehr guten Abschluss 2015 der Stadt Dübendorf. Besonders positiv zu werten sind die Aufwandminderungen gegenüber dem Budget, welche wir dieses Jahr zur Kenntnis nehmen dürfen. Dieses positive Ergebnis beim Aufwand soll Ansporn sein, weiterhin sorgsam mit dem Steuerfranken umzugehen und den Verwaltungsapparat nicht unnötig weiter wachsen zu lassen. Wir möchten hier der Verwaltung ein Kompliment für diese Aufwandsminderung aussprechen. Was aber speziell zum sehr guten Ergebnis geführt hat, sind die massiven Mehreinnahmen früherer Jahre von über 12 Millionen. Da es sich gemäss Medienmitteilung des Stadtrats um Höhereinschätzungen der Vorjahre wenigen Steuerpflichtigen handelt, teilen wir die Einschätzung, dass diese schwer zu prognostizieren waren. Die Frage, die noch im Raum steht, ist, wann der Stadtrat von diesem grossen Überschuss Kenntnis hatte. Wir möchten dem Stadtrat glauben, dass dies bei der Budgetverhandlung im Dezember 2015 noch nicht der Fall war und somit volle Transparenz geherrscht hat. Weiter zu erwähnen ist, dass auch die Steuern des aktuellen Jahres wieder über 1.5 Millionen über Budget sind. Man muss somit festhalten, dass für das sehr gute Ergebnis und das überdurchschnittliche Nettovermögen der Stadt Dübendorf ein grosser Dank ausgesprochen werden darf. Der Dank geht an jene, welche für solch gute Finanzen verantwortlich sind. Der Dank der SVP Dübendorf geht somit explizit an die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler von Dübendorf. Aus diesem Grund fordert die SVP den Stadtrat auf, hinsichtlich der Budgetearbeitung 2017 sich Gedanken zu machen, ob es nicht an der Zeit wäre den Steuerzahlern von Dübendorf mittels markanter Steuersenkung die Wertschätzung zu zeigen. Mit dem unter Traktandum 5 genehmigten Baurechtsvertrag und den ins Gespräch gebrachten Vorfinanzierungsfonds sowie dem gesunden Finanzhaushalt sollten die zukünftigen Investitionskosten problemlos finanzierbar sein, sofern diese auch wirklich notwendig sind. Auch wenn ab 2017 kein Ressourcenausgleich mehr fliessen wird, soll dies kein Grund sein, die Steuerzahler nicht zu entlasten. Viele Gemeinden haben gezeigt, dass Steuersenkungen an attraktiven Standorten zu Mehreinnahmen führen können. Wir hoffen, dass der Stadtrat diese Gedanken in die Budgetplanung 2017 mitnimmt.“

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zum Eintreten, somit ist das Eintreten beschlossen.



## **Detailberatung**

Keine

## **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates und der GRPK mit 37 zu 0 Stimmen zu.

## Beschluss

1. Die Jahresrechnung 2015 des Politischen Gutes wird genehmigt.
2. Der Ertragsüberschuss der laufenden Rechnung in der Höhe von Fr. 11'222'470.78 wird - gestützt auf § 94 des Kreisschreibens der Kantonalen Direktion der Justiz und des Innern vom 10. Oktober 1984 - dem Eigenkapital gutgeschrieben.

## **7. Geschäftsbericht 2015 / Genehmigung GR Geschäft Nr. 127/2016**

---

### *Stellungnahme GRPK durch GRPK-Präsidentin Andrea Kennel:*

„Die GRPK stuft auch dieses Jahr den Geschäftsbericht als sehr informativ ein. Die GRPK studierte den Geschäftsbericht fundiert und stellte einen Fragekatalog mit unterschiedlichen Fragen zusammen. Diese Fragen wurden wiederum sehr informativ und mit Zusatzinformationen beantwortet. Die GRPK bedankt sich bei der Verwaltung und dem Stadtrat nicht nur für den übersichtlichen und informativen Geschäftsbericht, sondern vor allem für den grossen Einsatz für Dübendorf, der sich im Geschäftsbericht widerspiegelt. Dübendorf ist eine lebendige Stadt, die sich permanent entwickelt. Die GRPK beantragt somit die Genehmigung des Geschäftsbericht 2015 der Stadt Dübendorf. Ich bitte den Gemeinderat, dem Antrag der GRPK zu folgen.“

### Stellungnahme Stadtrat

Keine.

### Diskussion

Keine.

## **Detailberatung**

### Kapitel 1 Gemeinderat

Keine Bemerkungen

### Kapitel 2 Stadtrat

Keine Bemerkungen

### Kapitel 3 Geschäftsleitung

Keine Bemerkungen

### Kapitel 4 Personaldienste

Keine Bemerkungen



## Kapitel 5 Informatikdienste

Keine Bemerkungen

## Kapitel 6 Finanz- und Controllingdienste; Liegenschaften

Keine Bemerkungen

## Kapitel 7 Stadtplanung

Keine Bemerkungen

## Kapitel 8 Einwohnerdienste

Keine Bemerkungen

## Kapitel 9 Hochbau

Keine Bemerkungen

## Kapitel 10 Steuern

Keine Bemerkungen

## Kapitel 11 Tiefbau

Keine Bemerkungen

## Kapitel 12 Sicherheit

Keine Bemerkungen

## Kapitel 13 Soziales

Keine Bemerkungen

## Kapitel 14 Bildung

Keine Bemerkungen

## Kapitel 15 Friedensrichter

Keine Bemerkungen

### **Abstimmung**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates und der GRPK mit 36 zu 0 Stimmen zu.

### **Beschluss**

1. Der Geschäftsbericht 2015 der Stadt Dübendorf wird genehmigt.
2. Folgende Postulate werden abgeschrieben:
  - Postulat Thomas Maier (glp/GEU) „Flusskraftwerk an der Glatt“
  - Postulat Matthias Maag (EVP) „Realisierung von Wasserwirbelkraftwerken“
  - Postulat Bruno Fenner (BDP) „Realisierung von Alterswohnungen auf dem Areal Bahnhofstrasse 30/Lindenhof II in Dübendorf“
  - Postulat Theo Johner (BDP) „Optimierte Strassenbeleuchtung“



## 8. Bürgerrechtsgesuche:

---

Der Gemeinderat fasst, gestützt auf Art. 29, Ziff. 4.12 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf vom 5. Juni 2005, die nachfolgenden Beschlüsse.

### 8.1. **Arsic Natasa, serbische Staatsangehörige, Dübendorf / Genehmigung** **GR Geschäft Nr. 91/2016**

---

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates und der BRK mit 25 zu 2 Stimmen zu.

#### Beschluss

1. Gegen die Entrichtung einer Einbürgerungsgebühr von 1'450 Franken wird in das Bürgerrecht der Stadt Dübendorf aufgenommen:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Name                | Arsic   |
| Vorname             | Natasa  |
| Geburtsjahr         | 1972    |
| Staatsangehörigkeit | Serbien |

2. Dieser Aufnahmebeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung.
3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

### 8.2. **Dinnikova Irina, israelische Staatsangehörige, Dübendorf / Genehmigung** **GR Geschäft Nr. 105/2016**

---

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates und der BRK mit 25 zu 2 Stimmen zu.

#### Beschluss

1. Gegen die Entrichtung einer Einbürgerungsgebühr von 1'450 Franken wird in das Bürgerrecht der Stadt Dübendorf aufgenommen:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Name                | Dinnikova |
| Vorname             | Irina     |
| Geburtsjahr         | 1959      |
| Staatsangehörigkeit | Israel    |

2. Dieser Aufnahmebeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung.
3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.



## **8.3. Flesch Markus Alexander, deutscher Staatsangehöriger, Gockhausen / Genehmigung GR Geschäft Nr. 106/2016**

---

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates und der BRK mit 34 zu 0 Stimmen zu.

### Beschluss

1. Gegen die Entrichtung einer Einbürgerungsgebühr von 1'450 Franken wird in das Bürgerrecht der Stadt Dübendorf aufgenommen:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Name                | Flesch           |
| Vorname             | Markus Alexander |
| Geburtsjahr         | 1962             |
| Staatsangehörigkeit | Deutschland      |

2. Dieser Aufnahmebeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung.
3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

## **8.4. Schrepper Stefanie, deutsche Staatsangehörige, Dübendorf / Genehmigung GR Geschäft Nr. 108/2016**

---

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Stadtrates und der BRK mit 28 zu 2 Stimmen zu.

### Beschluss

1. Gegen die Entrichtung einer Einbürgerungsgebühr von 1'450 Franken wird in das Bürgerrecht der Stadt Dübendorf aufgenommen:

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Name                | Schrepper   |
| Vorname             | Stefanie    |
| Geburtsjahr         | 1966        |
| Staatsangehörigkeit | Deutschland |

2. Dieser Aufnahmebeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung.
3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.



**9. Ersatzwahl eines Mitglieds der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission  
GRPK (Austritt Daniel Brühwiler)  
GR Geschäft Nr. 129/2016**

---

Antrag Interfraktionelle Konferenz

*Theo Johner (BDP)*

„Die Interfraktionelle Konferenz schlägt Stefanie Huber (glp/GEU) zur Nachfolgerin von Daniel Brühwiler zur Wahl als Mitglied in die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK vor.“

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

**Wahl**

Da zum Vorschlag der Interfraktionellen Konferenz keine zusätzlichen Wahlvorschläge gemacht worden sind, erklärt der Gemeinderatspräsident Stefanie Huber als gewählt.

**Einwände gegen die Verhandlungsführung**

Gegen die Verhandlungsführung werden auf Anfrage des Gemeinderatspräsidenten keine Einwände eingebracht. Gemeinderatspräsident Hanspeter Schmid (BDP) macht abschliessend darauf aufmerksam, dass gegen die Beschlüsse wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs beim Bezirksrat Uster, 8610 Uster, erhoben werden können. Im Übrigen könne gegen die Beschlüsse, gestützt auf §151 Gemeindegesetz innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Beschwerde beim Bezirksrat Uster, 8610 Uster, erhoben werden.

---

Schluss der Sitzung: 21.15 Uhr

**Für die Richtigkeit des Protokolls**

Beatrix Pelican  
Gemeinderatssekretärin



**Eingesehen und für richtig befunden**

GEMEINDERAT DÜBENDORF

Hanspeter Schmid  
Gemeinderatspräsident

Barbara Schori  
Stimmzählerin

Paul Steiner  
Stimmzähler

Flavia Sutter  
Stimmzählerin